

**PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI LELANG MENURUT PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 DAN
PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997¹**

Oleh : Farrell Gian Kumampung²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penyelenggaraan dan objek pendaftaran tanah dan bagaimana pemindahan hak atas tanah melalui lelang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan di seluruh wilayah Republik Indonesia oleh Pemerintah dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya, penyelenggaraan pendaftaran diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan lalu lintas perekonomian lebih tinggi dari pada di pedesaan. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah. Objek pendaftaran menurut Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah ; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara. Objek pendaftaran tanah, kecuali tanah negara dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. 2. Pemindahan hak atas tanah melalui lelang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara eksplisit tercantum dalam pasal 16 ayat 5 Hak Guna Usaha yang menyebutkan bahwa jual beli melalui lelang dibuktikan dengan berita acara lelang, kemudian dalam Hak Guna Bangunan pasal 34 ayat 5 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang . Tidak semua hak

atas tanah dapat dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan berupa lelang, adalah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Prosedur Peralihan Hak atas tanah melalui lelang harus memiliki dua syarat yaitu syarat formil dan syarat materiil.

Kata kunci: Pemindahan hak milik, tanah, Lelang.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan

Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dilihat dari segi manapun baik sosial, politik atau kultural. Pertumbuhan populasi dan ekonomi telah melahirkan berbagai eksekusi di dalam hal kepemilikan (hak) dan kewajiban atas tanah apakah itu sosial atau individual. Dalam hal ini Pemerintah berusaha mengatasi berbagai masalah yang timbul dengan menata masalah paling strategis ini dengan mempertegas kepastian hukum atas hak dan kewajibannya melalui pembentukan aturan dan perundang-undangan.

Untuk mewujudkan hal ini perlu diciptakan sistem hukum nasional yang berorientasi dan berkiblat pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dengan kehadiran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan di undangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu :³

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuanketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Karel Yossi Umboh, SH, MH; Fonnyke Pongkorung, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711310

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011, hal 2.

keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan menjadi kewajiban Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :⁴

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi ;
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan diterbitkannya sertifikat, pemilik atau pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat berupa beralih dan dialihkan. Hak atas tanah dapat beralih melalui pewarisan dan dialihkan melalui

jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan (penyertaan) dalam modal perusahaan, dan lelang. Peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan maksud untuk mengubah nama pemilik atau pemegang hak atas tanah dari atas nama pemilik atau pemegang hak atas tanah yang lama menjadi atas nama pemilik atau pemegang hak atas tanah yang baru dan menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya.

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah penyelenggaraan dan objek pendaftaran tanah ?
2. Bagaimanakah pemindahan hak atas tanah melalui lelang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang merupakan salah satu jenis penelitian yang dikenal umum dalam kajian ilmu hukum. Penelitian hukum normatif, yang merupakan penelitian utama dalam penelitian ini, adalah penelitian hukum kepustakaan.⁵

PEMBAHASAN

A. Penyelenggaraan Dan Objek Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah. Namun dalam pasal ini tidak menyebutkan instansi Pemerintah mana yang mengadakan pendaftaran tanah tersebut. Begitu pula di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah.⁶

Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas

⁴ Lihat, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, PT RajaGrafindo Persada, 1995, hlm 13.

⁶ Lihat, Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria

sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.⁷ Dalam Penjelasan Umum Angka IV Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa :

“ Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya. Oleh karena itu, akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi wilayah Negara”.

A.P. Parlindungan menyatakan pendaftaran tanah itu mahal sekali anggarannya, sehingga tergantung dari anggaran yang tersedia, kepegawaian dan sarana maupun prasarana yang diperlukan sehingga diprioritaskan daerah-daerah tertentu terutama yang mempunyai lalu lintas perdagangan yang tinggi satu dan lainnya menurut pertimbangan dari menteri yang bersangkutan dan urgensi yang ada, sungguhpun pada waktu itu di seluruh wilayah Indonesia di tiap kabupaten sudah ada Kantor-kantor Agraria dan Pertanahan.⁸

Atas dasar ketentuan Pasal 19 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria, penyelenggaraan pendaftaran tanah diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan di daerah ini lalu lintas perekonomian lebih tinggi dari pada di daerah pedesaan. Selanjutnya, pendaftaran tanah diselenggarakan di daerah pedesaan. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 ayat 1 nya ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah

tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁹

Badan Pertanahan Nasional pada mulanya diatur dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, kemudian ditambahkan dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000, dan terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Objek pendaftaran tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan, kemudian disatukan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Bukti tersebarnya objek pendaftaran tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan pendaftaran diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
- b. Hak Pakai pendaftarannya semula diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1996, kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
- c. Hak Pengelolaan pendaftarannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.
- d. Tanah wakaf pendaftarannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.
- e. Hak Tanggungan pendaftarannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- f. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pendaftarannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

Objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kecuali tanah negara dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Objek pendaftaran tanah bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran tanah (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran

⁷ Lihat, Pasal 19 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria.

⁸ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hal 115.

⁹ Lihat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 5 dan Pasal 6 ayat 1.

akta (*registration of deed*).¹⁰ Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar, sedangkan dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian. Pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1997 menganut sisten pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta.

B. PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI LELANG MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksudkan dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun tidak langsung melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Lelang tersebut digunakan untuk memperoleh harga tertinggi dari barang tersebut.¹¹

Pada pembahasan ini yang akan dibahas adalah lelang hak atas tanah, walaupun dalam kehidupan sehari-hari sering disebut dengan lelang tanah. Yang dimaksud lelang dalam pembahasan ini adalah penjualan hak atas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang terbuka untuk umum oleh Kantor Lelang setelah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.¹²

Objek lelang hak atas tanah atau satuan rumah susun sendiri adalah hak atas tanah baik

yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara.

Pemindahan hak atas tanah atau satuan rumah susun dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu sebagai berikut :¹³

a. Beralih.

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Dalam hal ini peralihan tersebut terjadi karena hukum dimana dengan meninggalnya pemegang hak maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Ahli waris sebagai penerima hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum yang dapat menyebabkan beralihnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, penyertaan dalam modal perusahaan dan lelang. Pada saat perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah ini pihak yang mengalihkan haruslah yang berwenang dan memiliki hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu, sedangkan penerima hak harus memenuhi syarat yang ditentukan sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Secara rinci tentang objek pemindahan hak melalui lelang adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, adalah sebagai berikut :¹⁴

a. Hak Milik

¹³ op-cit, hal 123

¹⁴ *Ibid*, hal 124.

¹⁰ Op-cit, hal 31.

¹¹ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto *Awas jangan beli tanah sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015, hal 122..

¹² Lihat, Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dasar hukum bahwa Hak Milik dapat beralih dapat ditemukan dalam pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b. Hak Guna Usaha

Secara jelas tentang dasar hukum bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih karena lelang tidak dijumpai dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi dalam Pasal 16 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui lelang dibuktikan dengan berita acara lelang. Dari pasal tersebut secara eksplisit dapat diambil kesimpulan bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih karena lelang.

Secara eksplisit peralihan hak atas tanah atau satuan rumah susun dapat dilihat dalam pasal 28 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selanjutnya dalam pasal 16 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

c. Hak Guna Bangunan

Secara eksplisit peralihan Hak Guna Bangunan dimuat dalam pasal 35 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu dalam pasal 34 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Selanjutnya dalam pasal 34 ayat 7 menyebutkan bahwa Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan harus dengan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Kemudian dalam pasal 38 ayat 8 menyebutkan bahwa peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

d. Hak Pakai

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Pakai bisa dilelang tidak ditemukan

secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan. Secara implisit dapat ditemukan dalam pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat berwenang. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika itu dimungkinkan dalam perjanjian yang dimungkinkan.

Dalam pasal 54 ayat 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Selanjutnya dalam ayat 8 menyebutkan bahwa peralihan hak pakai atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang. Pengalihan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Dalam ayat 10 juga menyebutkan bahwa peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Dalam penjelasan pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyebutkan bahwa Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi dapat dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga menjadi tanah negara untuk kemudian dimohon dengan hak baru oleh pihak lain tersebut. Tidak semua hak atas tanah dapat dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan berupa lelang, adalah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu.

Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun melalui lelang memiliki dua syarat yaitu syarat formil

dan syarat materiil, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Syarat materiil

Pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah susun harus berwenang dan berhak atas hak tanah tersebut, selanjutnya pemberi juga harus memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek lelang. Uraian tentang syarat materiil dalam peralihan melalui lelang dapat dilihat dalam uraian di bawah ini :

1. Apabila objek warisan adalah hak atas tanah berupa Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli lelang adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan dan badan nasional.
2. Apabila objek warisan adalah hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha , maka pihak yang dapat membeli lelang adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Apabila objek warisan adalah hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli lelang adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Apabila objek warisan adalah hak atas tanah berupa Hak Pakai, maka pihak yang bisa membeli lelang adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Syarat formil

Orang yang berhak melakukan pendaftaran hak atas tanah harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang.

Dengan dibuatnya berita acara lelang oleh pejabat kantor lelang maka telah terjadi peralihan hak atas tanah, akan

tetapi untuk memenuhi asas publisitas maka peralihan hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota agar setiap orang mengetahui tentang peralihan hak atas tanah.¹⁵

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan di seluruh wilayah Republik Indonesia oleh Pemerintah dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya, penyelenggaraan pendaftaran diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan lalu lintas perekonomian lebih tinggi dari pada di pedesaan. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah. Objek pendaftaran menurut Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah ; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara. Objek pendaftaran tanah, kecuali tanah negara dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.
2. Pemindahan hak atas tanah melalui lelang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara eksplisit tercantum dalam pasal 16 ayat 5 Hak Guna Usaha yang menyebutkan bahwa jual beli melalui lelang dibuktikan dengan berita acara lelang, kemudian dalam Hak Guna Bangunan pasal 34 ayat 5 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang . Tidak semua hak atas tanah dapat dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan berupa lelang, adalah Hak Pakai atas

¹⁵ Urip Santoso, Op-cit, hal 398.

tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Prosedur Peralihan Hak atas **tanah** melalui lelang harus memiliki dua syarat yaitu syarat formil dan syarat materiil.

B. Saran

Begitu pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, maka perlindungan akan hak atas tanah yang dimiliki oleh manusia menjadi penting. Dalam hal ini peran Pemerintah menjadi penting untuk bisa ikut campur dalam segala sendi kehidupan manusia termasuk di bidang pertanahan. Salah satu bentuk pertanggungjawaban pemerintah tersebut dilakukan dengan cara perlindungan terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat berdasarkan bukti yang sah. Untuk itu perlunya sosialisasi dari pemerintah kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah sebagai alat bukti yang sah yaitu berupa sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

- AP. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Mhd Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Pramukti A.S dan Widayanto Erdha, *Awas jangan beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011.
- Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983. dan Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan Burgelijk Wetboek*, Pradnya Paramita.
- Soekanto S dan Mamudji S, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo, Jakarta, 1995.

Sumber Lain:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.